

# Planificación del Compromiso de Asequibilidad Permanente Juntos

*(Permanent Affordability Commitment Together)*

## Fulton and Elliott-Chelsea Developments

Reunión de Residentes #1

Abril del 2021



# ¿Preguntas? ¡Pregunte ahora!

## Desde tu teléfono:

- MARQUE \*9 para levantar la mano (se le llamará por su nombre para que hable)
- MARQUE \*6 para opción de silencio y hablar

## Desde su computador:

- ESCRIBA la pregunta en la casilla de preguntas y respuestas
- HAGA CLICK en enviar



- HAGA CLICK en levantar la mano (se le llamará por su nombre para que hable)
- Elimine la opción de silencio y haga la pregunta



**Para más información,  
visítanos en:**  
[on.nyc.gov/nycha-pact](https://on.nyc.gov/nycha-pact)

## Tú también puedes...

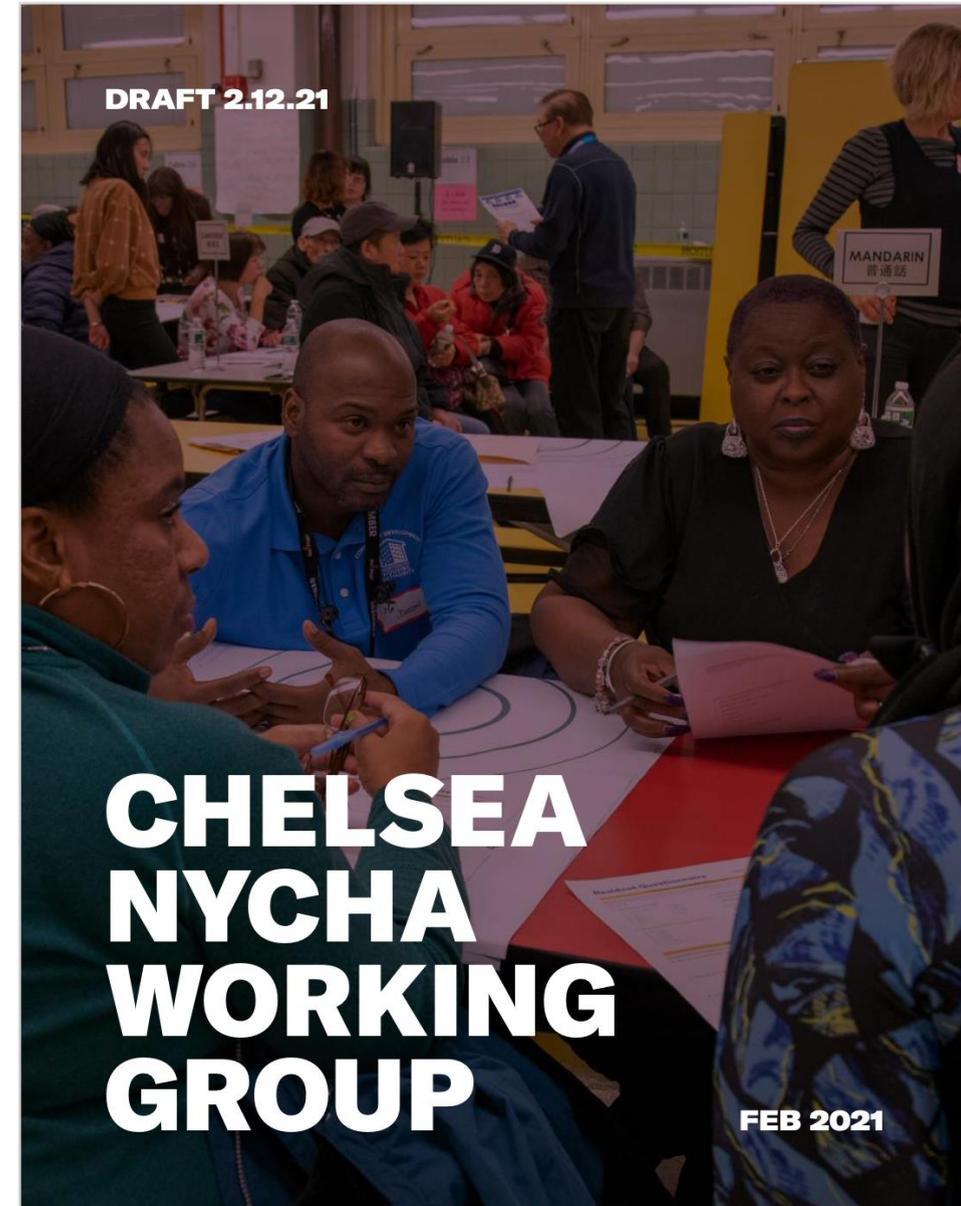
Enviarnos un correo electrónico:  
[PACT@nycha.nyc.gov](mailto:PACT@nycha.nyc.gov)  
Llamarnos:  
212-306-4036

# AGENDA

- Proceso del Grupo de Trabajo:
  - *Reporte final*
  - *A dónde vamos*
- PACT: Permanent Affordability Commitment Together
  - *¿Qué es el PACT?*
  - *¿Cómo Trabaja el PACT?*
- Sitios Propuestos para el Desarrollo de Nuevas Construcciones
- Solicitud de Propuestas (RFP)
- Próximos Pasos y Preguntas

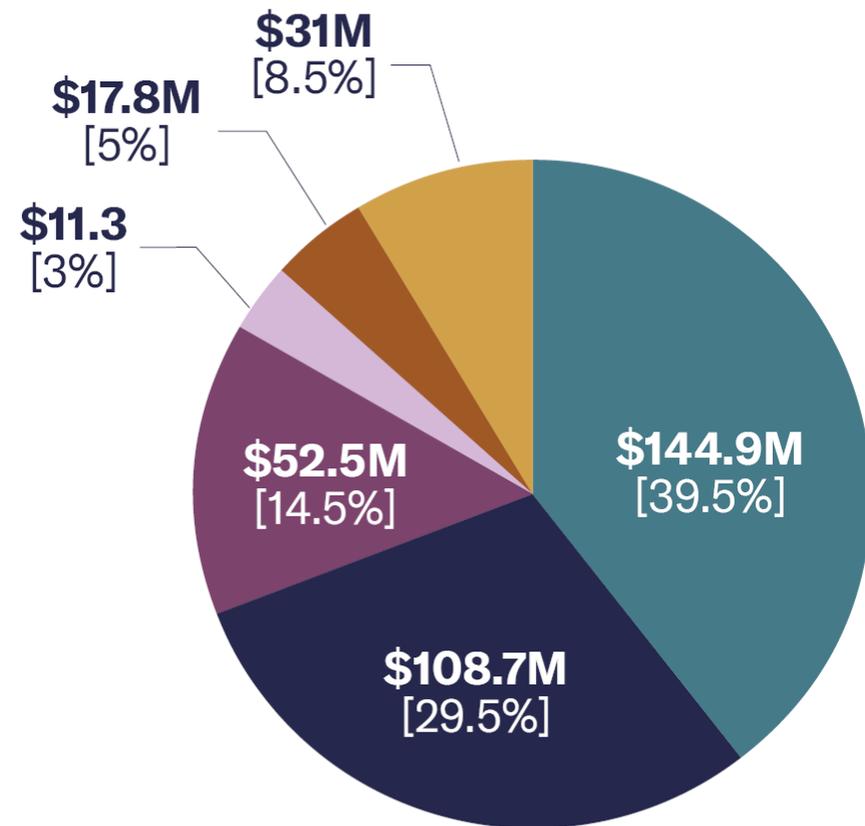
# Informe Final del Grupo de Trabajo

- Publicado el 23 de febrero
- Recomendaciones resumidas en tres áreas:
  - Estrategias de financiación de capital
  - Derechos y protecciones de los residentes
  - Participación de los residentes
- Acceda al informe final en:  
[www1.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page](http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page)



# Informe del Grupo de Trabajo: Descripción General de las Necesidades de Capital

## Visión general de Reparaciones Importantes



## Costo de Reparaciones Importantes

**\$366 Millones Estimados\***

### Leyenda

- **Apartamentos** [Cocina, Baños, Pisos]
- **Edificios** [Exterior, Techos, Áreas Comunes]
- **Sistemas** [Eléctricos, Mecánicos, Plomería]
- **Lugar + Terreno**
- **Necesidades de Calefacción Adicionales** [Neto de 5 años PNA]
- **Inflación + Otros Costos\*\***

\*Los datos reflejan la evaluación de las necesidades físicas por cinco años (2017)

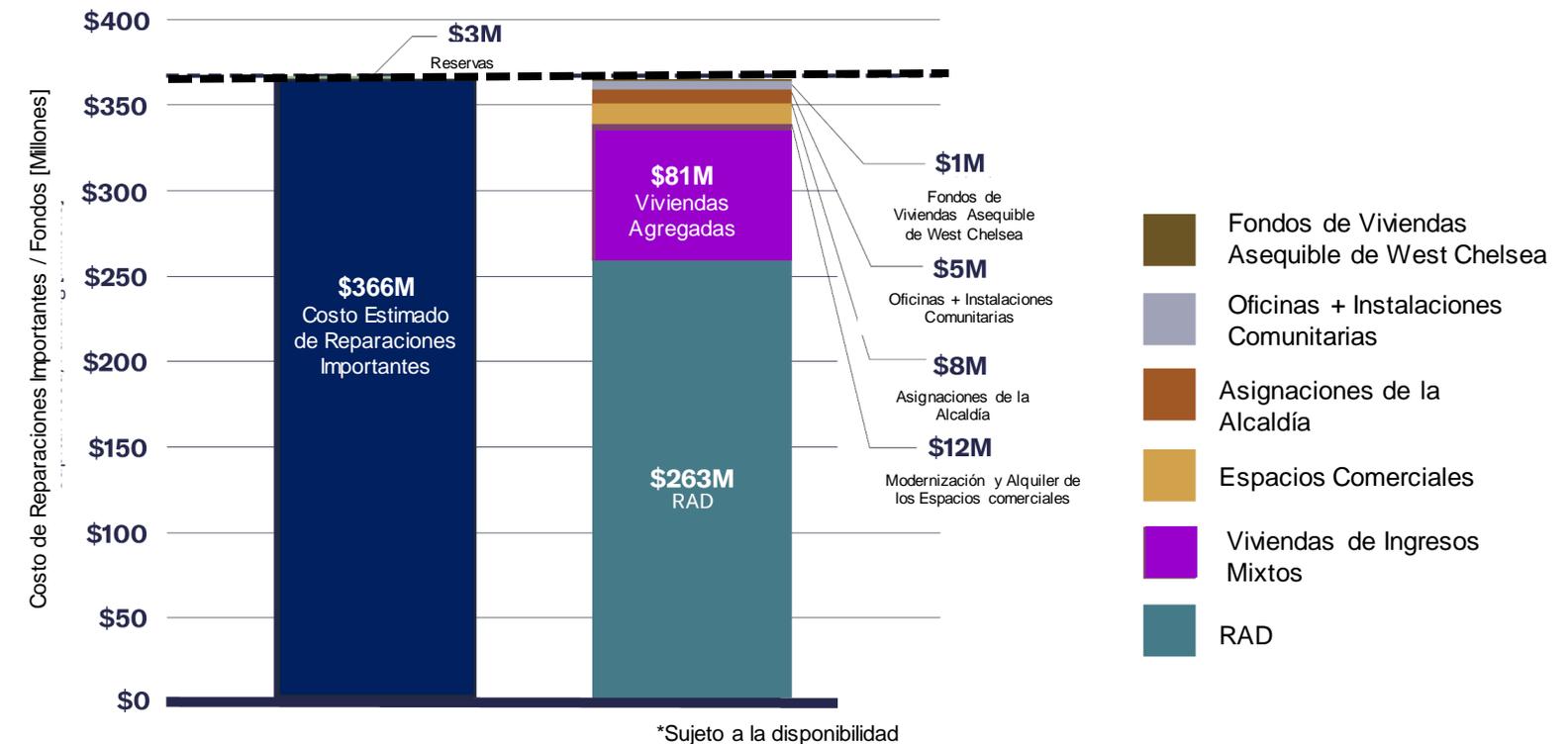
\*\*Costo de inflación desde 2017 [3% anual] + Deuda pendiente del programa LIHTC

# Informe del Grupo de Trabajo – Estrategias de Financiamiento de Capital

- El grupo de trabajo recomendó una combinación de estrategias para alcanzar los estimados \$366 millones:

- Conversión PACT/RAD**
- Nueva Construcción / Desarrollo Agregado**
  - Viviendas de ingresos mixtos
  - Oficina e instalación comunitaria
  - Modernizaciones de los espacios comerciales
- Fondos Públicos**
  - Asignaciones de la alcaldía
  - Fondo de vivienda asequible de West Chelsea

Tabla 9: Fuentes Estimadas de Financiamiento de Capital Frente a la Necesidad de Reparaciones por 5 años



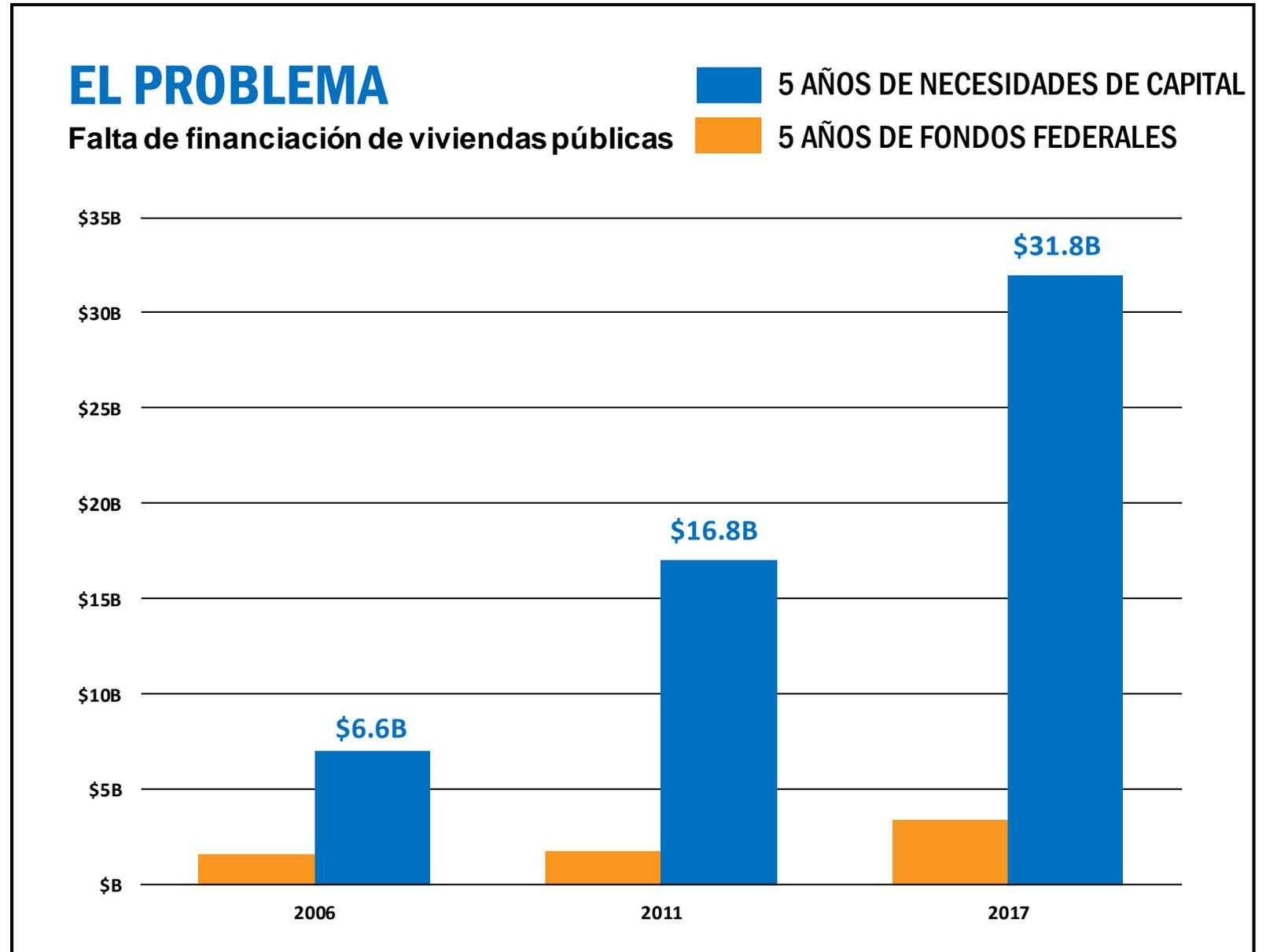
- Se estima que las estrategias PACT / RAD y el desarrollo agregado juntas recaudarán ~ \$ 361M, o el 97% del financiamiento

# Informe del Grupo de Trabajo – Recomendaciones para el Programa PACT

- Se recomendó el programa PACT si provee derechos y protecciones adicionales para los residentes, que incluyen:
  - Limitar los alquileres a no más del 30% de los ingresos o el alquiler del contrato
  - Limitación de tarifas y cargos no relacionados con el alquiler
  - Crear un proceso para que los residentes revisen los cambios propuestos en el futuro
  - Expandir las protecciones legales para los residentes
  - Las recomendaciones completas se pueden encontrar en el informe: [www1.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page](http://www1.nyc.gov/site/nycha/about/pact/Chelsea-Fulton.page)
- Los residentes de NYCHA deben seguir participando de manera constante y significativa durante todo el proceso de desarrollo por parte de NYCHA y el equipo de desarrollo, incluso durante el proceso de selección del desarrollador inmobiliario

# ¿Qué es el PACT?

- NYCHA necesita \$ 40 mil millones para renovar y modernizar completamente sus viviendas, pero el gobierno federal solo ha proporcionado una fracción de los fondos necesarios.
- A través del PACT, los desarrollos serán incluidos en el programa de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) y se convertirán en un programa más estable financiado por el gobierno federal llamado Sección 8 - Basada en Proyectos.
- PACT provee fondos para completar reparaciones integrales, preservando que las viviendas sean permanentemente asequibles y asegura para que los residentes tengan los mismos derechos básicos que poseen en el programa de vivienda pública.



# ¿Cómo funciona el PACT?

PACT depende de la asociación con desarrolladores inmobiliarios privados y organizaciones sin fines de lucro, que se seleccionan consultando las opiniones de los residentes.

## REPARACIONES INTEGRALES

Los desarrolladores inmobiliarios asociados aportan experiencia en diseño y construcción. Proveen soluciones a todas las necesidades físicas en el desarrollo.

## ADMINISTRACIÓN PROFESIONAL

Los socios seleccionados para la administración de las propiedades son responsables de la operación diaria y el mantenimiento de los edificios y del todo el lote.

## SERVICIOS MEJORADOS

La asociación con los proveedores de servicios sociales ayuda a mejorar y programar más eficientemente los servicios basado en las opiniones de consultas a los residentes.

## CONTROL PÚBLICO: NYCHA Y SUS RESIDENTES

Su desarrollo permanecerá bajo control público. Después de la conversión, NYCHA continuará siendo propietaria del terreno y los edificios, administrará el subsidio de la Sección 8 y la lista de espera, y supervisará las condiciones en el desarrollo. Cuando sea necesario, NYCHA intervendrá para resolver cualquier problema que pueda surgir entre los residentes y el nuevo equipo de administración de la propiedad.



Betances



Ocean Bay (Bayside)

*\* El PACT utiliza la Demostración de Asistencia de Alquiler (Rental Assistance Demonstration, RAD), una herramienta diseñada con el fin de garantizar que, en la transición de los desarrollos a la Sección 8, los hogares sigan siendo asequibles de manera permanente y que los residentes conserven los mismos derechos básicos que tienen en el programa público de vivienda.*

# Inversión y mejoras del PACT

## Lugares y terrenos



*Mejoras al lugar en Baychester y Betances*

## Edificios



*Mejoras a los edificios en Ocean Bay (Bayside) y Baychester*

## Sistemas del Edificio



*Sistemas de la construcción nuevos y mejorados en Ocean Bay (Bayside)*

## Apartamentos



*Apartamentos recientemente renovados en Twin Parks Westarks West*

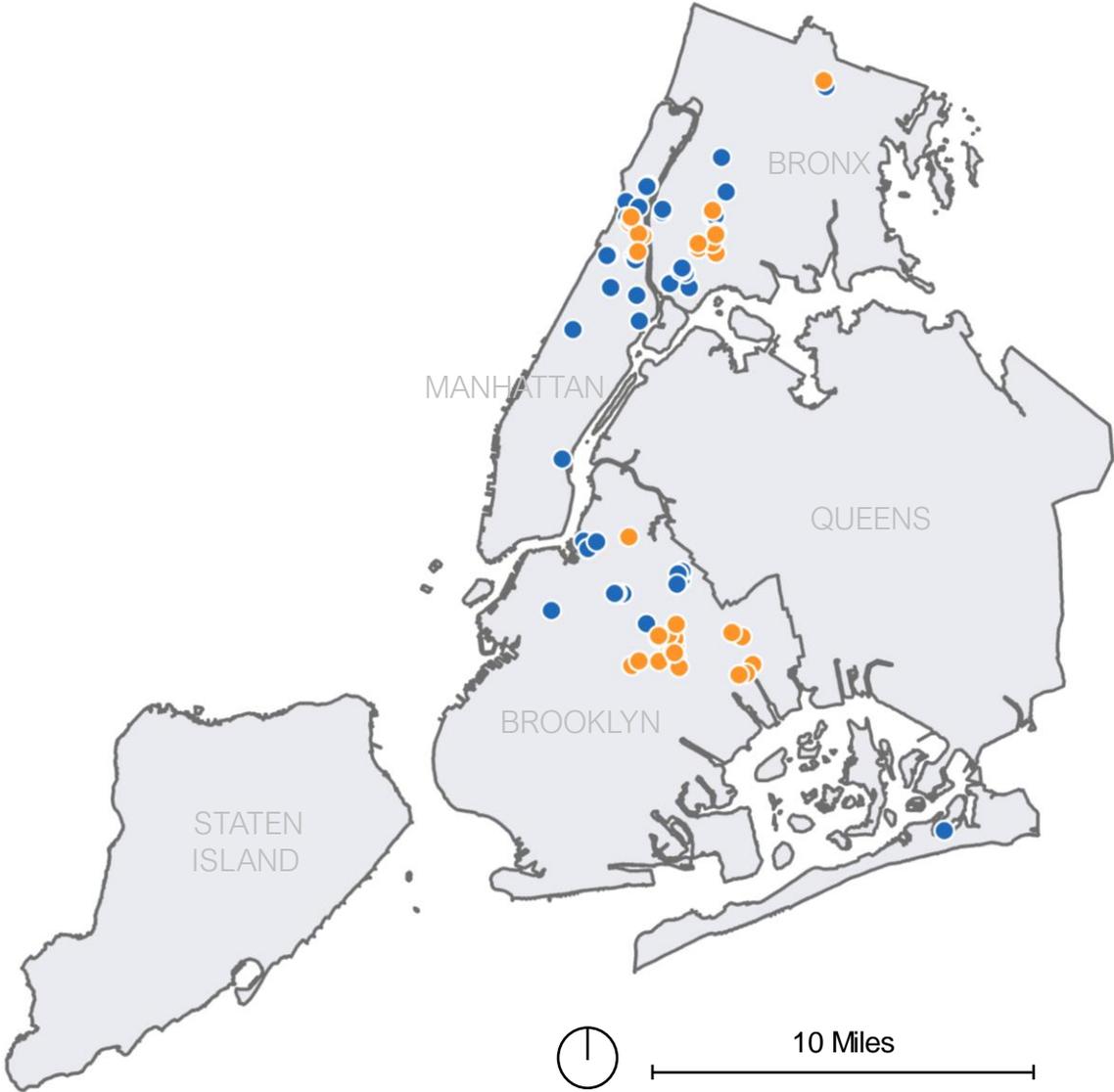
# Protecciones del PACT para los residentes

- Su **alquiler** no superará el **30 % de su ingreso familiar**.
- Usted tendrá derecho a **organizarse**.
- Su **asociación de residentes** seguirá recibiendo fondos.
- Usted tendrá derecho a **renovar su alquiler**.
- **No se reevaluará** su solicitud luego de la conversión.
- Podrá **agregar familiares** a su contrato de alquiler.
- Seguirá teniendo **derechos de sucesión**.
- Tendrá la posibilidad de tener **audiencias por quejas**.
- Tendrá la posibilidad de **postularse para empleos** creados por el PACT.

# Conversiones del PACT

	Cantidad de desarrollos	Cantidad de unidades
● Desarrollos del PACT convertidos	49	9,517
● Proyectos activos del PACT	35	11,860
	<b>84</b>	<b>21,377</b>

**Casi \$1.8 mil millones en reparaciones de capital ya completadas o en curso**



# Proyectos del PACT Convertidos

Nombre del Desarrollo	Condado	Apartamentos	Reparaciones de Capital*	Fecha de Conversión	Etapas
<b>Ocean Bay (Bayside)</b>	Queens	1,395	\$317m	Dec 2016	Completado
<b>Twin Parks West</b>	Bronx	312	\$46m	Oct 2018	Construcción
<b>Betances:</b> Betances I; Betances II, 9A; Betances II, 13; Betances II, 18; Betances III, 9A; Betances III, 13; Betances III, 18; Betances IV; Betances V; Betances VI	Bronx	1,088	\$145m	Nov 2018	Construcción
<b>Highbridge-Franklin:</b> Franklin Avenue Conventional (I-III); Highbridge Rehabs (Anderson Ave and Nelson Ave)	Bronx	336	\$38m	Nov 2018	Construcción
<b>Baychester &amp; Murphy</b>	Bronx	722	\$116m	Dec 2018	Construcción
<b>Hope Gardens:</b> Bushwick II (Groups A&C); Bushwick II (Groups B&D); Bushwick II CDA (Group E); Hope Gardens, Palmetto Gardens	Brooklyn	1,321	\$280m	Jul 2019	Construcción
<b>Brooklyn II:</b> Independence; Williams Plaza; Armstrong I & II; Weeksville Gardens; Berry St-South 9th St; Marcy Ave-Greene Ave Site A & B; 572 Warren St	Brooklyn	2,625	\$434m	Feb 2020	Construcción
<b>Manhattan I:</b> 335 East 111th Street; 344 East 28th Street; Park Avenue-East 122nd, 123rd Streets; Manhattanville Rehab (Groups 2&3); Public School 139 (Conversion); Fort Washington Avenue Rehab; Grampion; Washington Heights Rehab (Groups 1&2); Washington Heights Rehab Phase III & IV (C&D); Samuel (MHOP) I-III; Wise Towers	Manhattan	1,718	\$383m	Nov 2020	Construcción
<b>Total:</b>		<b>9,517</b>	<b>\$1.76b</b>		

\* Los datos de reparaciones de capital se han actualizado para reflejar tanto los costos directos como los costos indirectos, lo que es coherente con la forma en que se calcula el PNA. Las versiones anteriores de esta tabla solo incluían costos directos.

# Video Introductorio del Programa PACT



**Este video se proyectará durante la reunión virtual. O puede verse a través del enlace de abajo.**

**Video disponible virtualmente en:**  
[on.nyc.gov/nycha-pact](https://on.nyc.gov/nycha-pact)

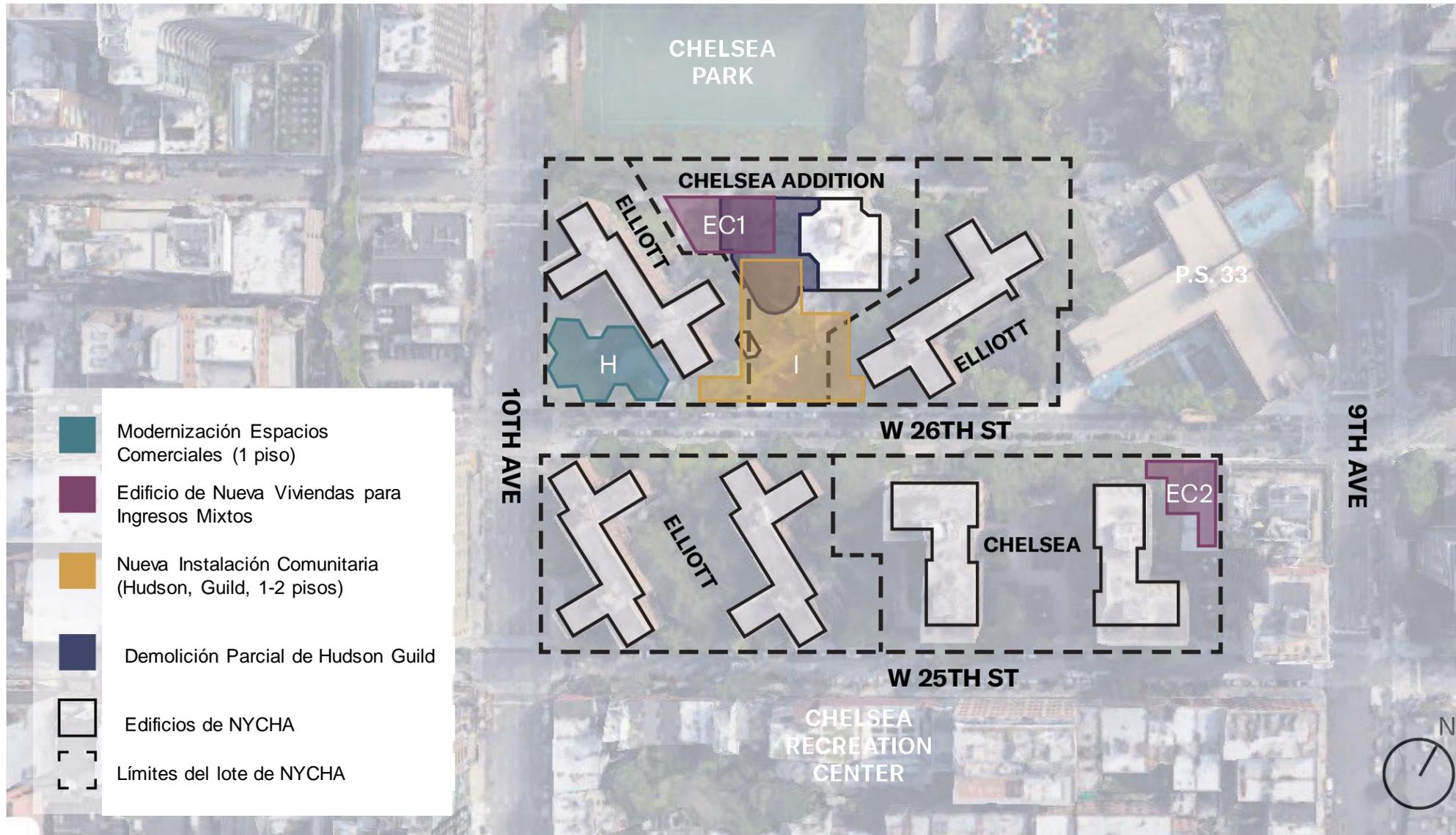
# Informe del Grupo de Trabajo – Recomendaciones para Nuevas Construcciones

- Se eliminó cualquier consideración de demoler edificios residenciales
- Se recomendó que cualquier edificio residencial nuevo ayude a maximizar los ingresos para implementar los costos de reparaciones importantes respetando el contexto del vecindario y el campus de NYCHA
- Se propuso que cualquier edificio residencial nuevo proporcione diferentes opciones adicionales de viviendas asequibles y minimizar la cantidad de apartamentos a precio de mercado.
- Los residentes de NYCHA deben seguir participando de manera constante y significativa durante todo el proceso de desarrollo tanto por parte de NYCHA como por el equipo de desarrollo, incluso durante el proceso de selección del desarrollador

# Grupo de Trabajo: Áreas para Nuevas Construcciones – Fulton



# Grupo de Trabajo: Áreas para Nuevas Construcciones – Elliott-Chelsea



# Entendiendo el RFP (Solicitud de Propuestas, siglas traducidas al Español)

**¿Qué es un RFP?**

**¿Quiénes son los socios de PACT?**

**¿Cuánto tiempo llevará seleccionar los socios?**

**¿Cómo están involucrados los residentes en el proceso de selección?**

# Grupo de Interés del PACT



**Residentes y  
Asociación de  
Residentes**



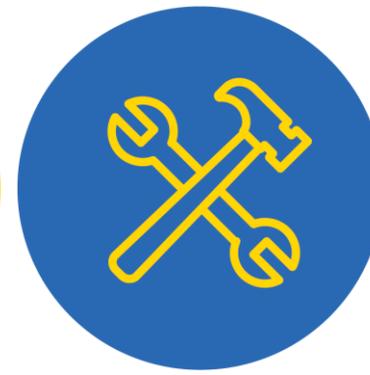
**NYCHA**



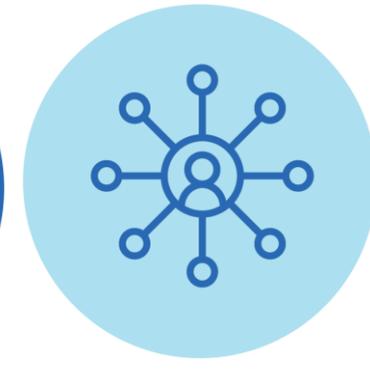
**Desarrollador  
Inmobiliario  
del PACT**



**La  
Corporación  
de Desarrollo  
de Viviendas  
de la Ciudad  
de Nueva  
York**



**Contratista**



**Proveedor de  
Servicios  
Sociales**



**Administrado  
r de la  
Propiedad**

# Solicitud de Propuestas (RFP, por sus siglas en inglés)

## ¿Qué es un RFP?

- Un RFP es una convocatoria para hacer alianzas con promotores inmobiliarios y administradores de propiedades, tanto privados como sin fines de lucro
- El proceso de RFP ayuda a NYCHA a seleccionar los socios más adecuados para completar y administrar los proyectos de preservación y las nuevas construcciones
- Los líderes comunitarios de Elliott-Chelsea y Fulton Houses ayudarán a redactar el RFP y participarán en el proceso de selección



**NYCHA PACT Round 9**  
NYCHA 2.0 Permanent Affordability Commitment Together (PACT)  
Rental Assistance Demonstration (RAD) and Section 18 Properties in the Bronx,  
Brooklyn, and Manhattan

Event	Date	Time
RFEI Release	November 18, 2020	
First Pre-Submission Conference	November 24, 2020	12:00 PM
Second Pre-Submission Conference	December 2, 2020	12:00 PM
Questions Due (First Question Round)	December 3, 2020	5:00 PM
Responses to First Question Round Posted	December 9, 2020	
Project Preference Ranking Forms Due	December 16, 2020	5:00 PM
Project Preference Ranking Results Announced	December 21, 2020	
Site Visits	January 5, 2021	
Questions Due (Second Question Round)	January 8, 2021	5:00 PM
Responses to Second Question Round Posted	January 15, 2021	
Proposal Submission Deadline	February 18, 2021	5:00 PM

Bill de Blasio – Mayor  
Vicki Been – Deputy Mayor for Housing and Economic Development  
Gregory Russ – Chair & Chief Executive Officer  
Vito Mustaciolo – General Manager

Prepared by:  
REAL ESTATE DEVELOPMENT DEPARTMENT  
NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY  
90 Church Street, New York, NY 10007

# ¿Cómo los Socios son Seleccionados?

## **Paso 1: Publicar la Solicitud de Propuestas (RFP, por sus siglas en inglés)**

RFP se publicará para solicitar propuestas para proyectos específicos

## **Paso 2: Revisar las propuesta de proyectos**

Los equipos calificados enviarán sus propuestas para su revisión. NYCHA trabajará con los líderes del residencial para evaluar las propuestas, y luego se invitará a un pequeño grupo de finalistas para ser entrevistados.

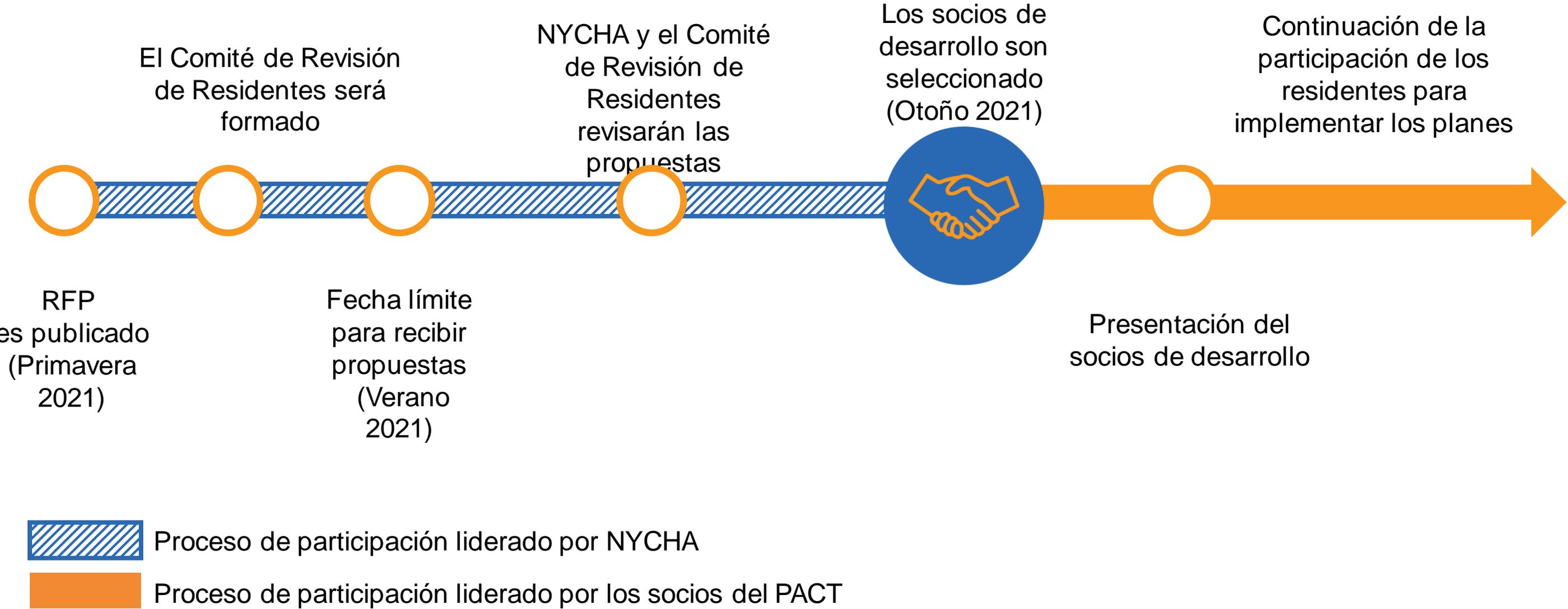
## **Paso 3: Entrevistar los candidatos finalistas**

NYCHA trabajará con los líderes del residencial para entrevistar a los finalistas y seleccionar a los mejores socios para el proyecto.

## **Paso 4: Seleccionar el socio**

Partners are onboarded and prepare to engage residents in producing detailed construction, property management, and social service plans.

# Cronograma del RFP



# Proceso de Participación de los Residentes y la Comunidad

Primavera 2021	Verano 2021	Otoño 2021	2022-2023
<p>Publicación del informe del grupo de trabajo</p> <p>Redacción y publicación de la Solicitud de Propuestas (RFP)</p> <p>Compromiso continuo de participación con los líderes del residencial</p> <p>Reuniones de residentes e intercambio de información, tales como derechos y responsabilidades de los residentes</p>	<p>Se forma el Comité de Revisión de Residentes</p> <p>Reuniones de residentes e intercambio de información tales como: Diseño y construcción</p>	<p>Revisar propuestas y seleccionar los socios para el desarrollo</p> <p>Trabajar con los residentes para preparar planes detallados de construcción, administración de la propiedad, y la provisión de un plan de servicios sociales</p> <p>Reuniones de residentes e intercambio de información que incluyen: Preparándose para los Socios del PACT</p>	<p>Presentar el equipo de desarrollo a los residentes</p> <p>El desarrollo se convierte a los fondos de Sección 8</p> <p>El nuevo Administrador de las propiedades asume el cargo</p> <p>Comienzan las reparaciones</p>

# Próximos Pasos

- **Solicitud de Propuestas** Solicitaremos a los potenciales socios que presenten propuestas de proyectos; los líderes del residencial estarán involucrado en la redacción de la Solicitud de propuesta y en la revisión de propuestas
- **Inspecciones de Edificios** Realizaremos inspecciones a los edificios para actualizar nuestras estimaciones de costos para reparaciones
- **Currículo del PACT** Organizaremos una serie de debates informativos basados según tópicos
- **Reunión de Residentes #2** Reuniremos nuevamente este grupo para proporcionar actualizaciones sobre el proceso y responder preguntas
- **Selección de desarrolladores** Trabajaremos con líderes del residencial para seleccionar la mejor propuesta